



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Tesis de grado para optar el título de economista

Tema:

**“El déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil. Período
2010-2011. Análisis y perspectivas.”**

Autora:

Viviana Monroy Navas

Director:

Econ. Vladimir Soria Freire

Junio 2014

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA	
FICHA DE REGISTRO DE TESIS	
TÍTULO Y SUBTÍTULO: EL DEFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL. PERIODO 2010-2011. ANALISIS Y PERSPECTIVAS.	
AUTOR/ES: VIVIANA FERNANDA MONROY NAVAS	TUTOR: ECON. VLADIMIR SORIA FREIRE
	REVISORES:
INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL	FACULTAD: CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA: ECONOMÍA	
FECHA DE PUBLICACIÓN: JUNIO 2014	No. DE PÁGINAS: 80
TÍTULO OBTENIDO: ECONOMISTA	
ÁREAS TEMÁTICAS: <ul style="list-style-type: none"> - ECONOMIA ECUATORIANA - ESTADISTICA - ADMINISTRACION 	
PALABRAS CLAVE: <ul style="list-style-type: none"> - DESARROLLO POBLACIONAL - POLITICAS SOCIALES - AGENTES ECONOMICOS - DEFICIT HABITACIONAL 	
RESUMEN: EL PRINCIPAL DESARROLLO DE ESTA TESIS ES ANALIZAR EL DEFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL. PERIODO 2010-2011 Y ASI TENER UNA IDEA CLARA DEL PROBLEMA HABITACIONAL MAGRO QUE EXISTE EN GUAYAQUIL DESDE LA ÓPTICA SOCIOECONÓMICA VERTIENDO OPINIONES Y POSIBLES SOLUCIONES.	
No. DE REGISTRO (en base de datos):	No. DE CLASIFICACIÓN:
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES	Teléfono: 0982888450 / 6008193 / 6008192 E-mail: v.monroy.n@hotmail.com
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	Nombre: ECON. NATALIA ANDRADE MOREIRA
	Teléfono: 2293083 Ext. 108
	E-mail:www.ug.edu.ec

INFORME DEL DIRECTOR

He revisado y evaluado académicamente el contenido de la tesis escrita titulada: **“El déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil. Período 2010-2011. Análisis y perspectivas”**, desarrollada por la egresada **Viviana Fernanda Monroy Navas**, como requisito previo para obtener el título de Economista.

Del resultado del proceso de revisión, concluyo que la tesis cumple con las exigencias académicas, metodológicas y formales, que establece el Reglamento Para Obtener el Título de Economista.

Por lo expuesto, la tesis está apta para ser defendida y/o sustentada por la egresada.

Particular que informo para los fines académicos pertinentes.

Atentamente,

Econ. Vladimir Soria Freire
DIRECTOR

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTO

A Dios, por la vida, por el amor que con su infinita misericordia nos permite llegar a nuestras metas.

A mis padres, que hicieron todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños, porque gracias a ellos aprendí el significado de responsabilidad, compromiso, dedicación y esfuerzo. Por estar conmigo en la constante lucha para la formación de mi carrera enseñándome que para llegar a la meta hay que tener fortaleza para derribar los obstáculos que la vida te presenta.

A mi hijo, por ser el motor de mi vida el incondicional abrazo que me ayuda a seguir adelante demostrándome que detrás de cada detalle existe el suficiente alivio para empezar de nuevo.

A tu paciencia y comprensión, por sacrificar tu tiempo para que yo pudiera cumplir con mí objetivo. Por apoyarme para continuar y nunca renunciar, ahora puedo decir que esta tesis lleva parte de ti, gracias por estar a mi lado, Cheo

A mis familiares, amigos por el apoyo, ánimo y sonrisas que me brindaron a diario alentándome a seguir adelante.

Un profundo agradecimiento para el Econ. Vladimir Soria, tutor de la tesis, por la paciencia al revisar constantemente el trabajo de investigación y por tan valiosas sugerencias.

Sumario

CAPÍTULO I

La vivienda y el desarrollo poblacional.

1.1. La vivienda.	2
1.2. El desarrollo poblacional.	5
1.3. Políticas implantadas por el Ministerio de la vivienda.	8
1.4. Sectores beneficiados.	13

CAPÍTULO II

La vivienda en Guayaquil 2008-2009

2.1. Visión y características socio demográficas De la ciudad de Guayaquil.	16
2.2. Déficit y políticas sociales.	23
2.3. La vivienda en Guayaquil.	27
2.4. Programas habitacionales del Estado.	34
2.5. Programas habitacionales del Municipio.	35
2.6. Programas habitacionales empresa privada.	35

CAPÍTULO III

El déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil 2010-2011.

3.1. Formas de intervención de los agentes económicos.	40
3.2. Déficit de la vivienda y políticas sociales.	53
3.3. Acción de la empresa privada y convenios Con el Seguro Social.	60
3.4. Análisis de la incapacidad de créditos para los demandantes De vivienda en Guayaquil.	61

CAPÍTULO V

Conclusiones y Recomendaciones.

4.1. Conclusiones.	66
4.2. Recomendaciones.	70

Introducción

Las crisis económicas llevan a una infinidad de problemas a una sociedad a nivel macro y micro económico, entre los que sobresalen los siguientes sectores: Alimentación, educación, vivienda, transporte, salubridad, etc.

Sin restar importancia a los demás sectores, se ha considerado en el presente trabajo investigativo el problema de la vivienda, el déficit habitacional que existe particularmente en la ciudad de Guayaquil.

En el tema se abordarán factores que inciden en el problema habitacional, factores como: Migración interna campo-ciudad, una tasa de natalidad poco controlada y una inestabilidad e inconsistencia en el empleo urbano. Todos estos factores hacen que el déficit habitacional perdure en la ciudad de Guayaquil, haciendo inalcanzable la oferta por el lado público o privado, mediante programas que no logran abastecer esa demanda perenne por una vivienda digna y justa.

En el primer capítulo se desarrollará la vivienda y el desarrollo poblacional, las políticas sobre programas habitacionales, los conceptos, aspectos generales, etc.

En el segundo capítulo, se examinará la vivienda en Guayaquil, 2008-2009 y la incursión del Estado, por medio del Seguro Social, MIDUVI, BIESS, etc.

Complementariamente, en el tercer capítulo, el déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil, será analizado desde la óptica de la empresa privada, en el 2010-2011, convenios que existen con el Estado, requisitos para acceder a un crédito hipotecario y las situaciones que existen para que un demandante esté en capacidad de ser sujeto de crédito.

Al finalizar encontraremos que todos estos aspectos analizados llevan a conclusiones y recomendaciones a problemas habitacionales magros que existen en Guayaquil desde la óptica socioeconómica vertiendo opiniones y posibles soluciones.

CAPÍTULO I

La vivienda y el desarrollo poblacional.

1.1. *La vivienda.*

1.2. *El desarrollo poblacional.*

1.3. *Políticas implantadas por el Ministerio de la vivienda.*

1.4. *Sectores beneficiados.*

CAPÍTULO I

La vivienda y el desarrollo poblacional.

1.1. La vivienda.

El hombre desde que nace y comienza a producir se ve en la necesidad de un hábitat para relacionarse en su entorno social, cultural, religioso, etc.

En un sentido amplio la vivienda es un elemento natural o artificial, que sirve para que los seres humanos se creen y constituyan un refugio y abrigo ante las inclemencias naturales. Así ha sido la vivienda desde la cueva de un oso hasta los grandes edificios (Soberán, Jorge, 1989) (<http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/vivienda>)

En sentido estricto se denomina vivienda la obra arquitectónica, a la infraestructura propiamente dicha, que cumple con las necesidades básicas del hombre y de la sociedad. La busca con un mínimo de confort como agua potable, energía y sanitarios en buen estado (<http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/vivienda>)

De esto se desprende otro problema, que no sólo es el de obtener vivienda, sino el de ver en qué condiciones se puede habitar esa vivienda.

Según el (Banco Interamericano de Desarrollo) las familias que viven en viviendas de mala condición son aquellas en donde:

- 1.- La casa no ofrece acceso fácil al agua potable.
- 2.- La casa no posee facilidades sanitarias.
- 3.- La casa carece de fuente confiable y segura de electricidad.
- 4.- La construcción física de la casa no puede impedir que entre la lluvia.
- 5.- La construcción es físicamente insegura.
- 6.- La tendencia segura es amenazada por la posible evicción o porque la familia no puede pagar por la vivienda.
- 7.- Más de 1.5 personas viven en cada habitación.

Sin embargo, el problema se ahonda más cuando muchas personas en especial los economistas no consideran el problema de la vivienda como problema social, ni como problema económico, puesto que consideran que esto tiene un carácter precario entre lo económico y social. La consecuencia inmediata de esta posición intermedia es que tanto los planificadores dedicados a la economía y los dedicados a lo social acaban desatendiendo la vivienda (Rivarola Domingo, 2000).

La inversión en vivienda no es considerada por el economista tan importante como la necesidad de reducir el desempleo o generar exportaciones. Entonces ¿Por qué la vivienda ocupa esa posición intermedia?

La vivienda como carácter integral de una política macroeconómica es difícil de aceptar para algunos economistas porque la consideran parte del consumo y no de la inversión.

Los economistas tienen como prioridad en un rango 12 la inversión en vivienda, por lo que no lo consideran tan esencial como el generar exportaciones, aumentar ahorros, desarrollar fuentes de energía, transporte, etc.

Mejorar la calidad de vivienda no hace que una economía sea más competitiva. La importancia de la vivienda sube de rango solo en épocas de recesión cuando se usa como fuente de generar empleo.

Especialmente en el país. Para mejorar el problema de la vivienda se necesita ir más allá del sector habitacional. Es por este motivo, que los programas para vivienda en América Latina carecen de fuerza y la demanda sigue al alza en la región (Susana, 2000). Es difícil lograr mejoras importantes, a no ser que los siguientes aspectos ya estén resueltos:

- 1.- Un servicio civil suficientemente honesto y eficiente.
- 2.- Un sistema de recaudación fiscal, sin tanta evasión.
- 3.- Un sistema político que ofrezca alguna continuidad, dentro de una misma administración y de una administración a la siguiente.
- 4.- Un sistema razonable que permitan identificar aquellos que viven en la pobreza.

Cabe indicar que debe existir un equilibrio entre el mercado y el sistema estatal ya que en la actualidad hay demasiada confianza en las fuerzas del mercado. La clave para mejorar este problema es asegurarse que los insumos para la provisión de viviendas estén disponibles. Hoy en día muchas tierras se mantienen fuera del mercado por razones especulativas. Tampoco hay suficientes tierras con servicios. El agua

potable fluye por cañerías averiadas y se desperdicia antes de llegar a su destino.

También los materiales de construcción son demasiado caros. El crédito para vivienda no se otorga a familias pobres. Todas estas deficiencias reflejan tanto fallas de mercado como fallas de gobierno para palear la ola de demandas habitacionales (Gilbert A, 2010).

1.2. El desarrollo poblacional

La población es un término definido no solo desde la economía sino también desde la Demografía y la Sociología. Señala la cantidad de personas que viven en un determinado lugar en un momento en particular (Baigorri A, 2000).

El estudio de la población es, sin lugar a dudas de gran importancia especialmente en las ciencias sociales.

La disciplina que se encarga del estudio de la población es la Demografía. La Demografía aporta elementos más específicos como: tamaño, distribución y composición de una determinada población (Blanes Lorens, 1996).

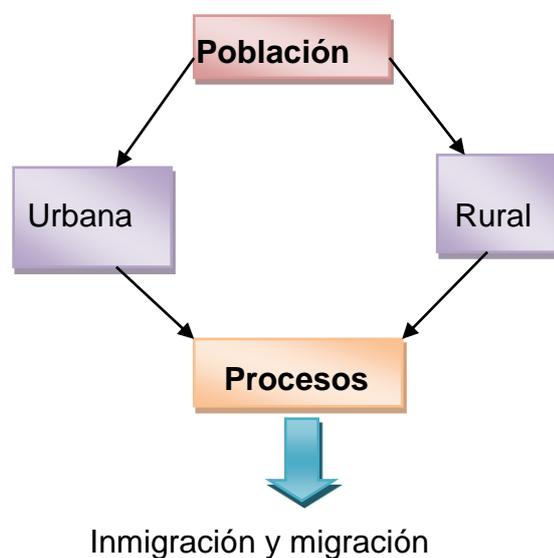
La Demografía pone de relieve dos grandes aspectos: el movimiento natural de la población que se genera a partir de los nacimientos y defunciones que tiene lugar entre sus miembros y su movimiento espacial, y, el segundo que se genera a partir de las migraciones de las personas.

La densidad de la población es una medida de distribución de población de un país o región, que es equivalente al número de habitantes dividido

entre el área donde habitan. Indica el número de personas que viven en cada unidad de superficie, y normalmente, se expresa en habitantes por Km².

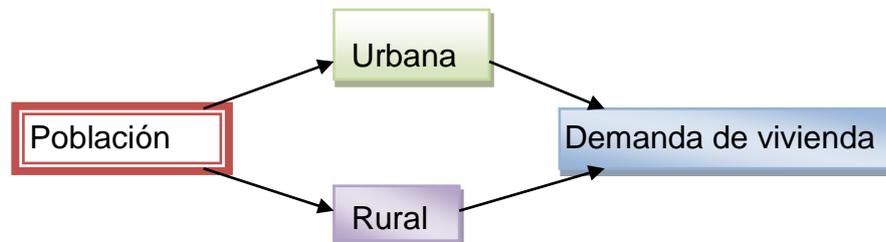
El crecimiento poblacional indica el número de individuos radicados en un determinado lugar, y, el desarrollo poblacional es la evolución constante de cultura, idiosincrasia, velocidad económica de los asentamientos familiares para la economía nacional (Richard Anderson, 1973).

El incremento de la población está vinculado estrechamente con el aumento de la demanda de vivienda. Es decir, a medida que aumenta la población los individuos están en la necesidad de adquirir una vivienda.



Innegablemente la demanda de vivienda está relacionada con el incremento de la tasa demográfica o normal, la cual ocasiona asentamientos marginales como: suburbios, barrios populares,

invasiones, etc., dando esto como resultado un creciente cinturón de inseguridad social y miseria familiar en las economías.



Hay que recalcar que existe una conexión directa entre el aumento de la tasa normal de migración campo-ciudad y el incremento de la demanda de vivienda.

Campesinos ocasionan problemas sociales como: desempleo, vivienda, mendicidad, etc.

Este indicador va cada vez más en aumento, a esto se suma que muchas familias en áreas urbanas y rurales carecen de agua potable.

Con todos estos problemas planteados, se sostiene que la situación de la vivienda se devuelve entorno a una atmosfera económica, social y políticas. En esto el aspecto económico es fundamental porque la vivienda se construye y se financia desde la economía (Richard Anderson, 1973)

Existe actualmente en países subdesarrollados un déficit vivientista bastante alto visto desde el aspecto económico, ya que la demanda supera abismalmente a la oferta aumentando así el problema.

La situación de la vivienda es de aspecto social en la medida que no se pueda paliar el aumento de la población, la tasa demográfica y la migración campo-ciudad.

Este problema es de carácter político porque no constituye planteamientos sólidos en aras al desarrollo económico social, el mismo se puede solucionar siempre y cuando existan políticas acordes al problema.

1.3. Políticas implantadas por el Ministerio de la vivienda.

Las políticas de vivienda constituyen propuestas, acciones y procesos económicos sociales que buscan y/o pretenden resolver la problemática habitacional dentro de las economías (Ministerio Urbano de Vivienda del Ecuador, 2010).

Tratan y analizan un campo en particular, el bienestar social, lo cual constituyen características, funciones e importancia en el campo económico-social.

Características como:

1.- El derecho a una vivienda.

Existen tratados internacionales entre los cuales se destaca la Declaración Universal de los Derechos Humanos, El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, La Carta Social Europea.

2.- El papel de la vivienda en la trayectoria hacia el sin hogarismo.

Las políticas de vivienda están encaminadas principalmente a los sin hogar. Existen muchos factores de riesgo que desencadenan la situación de las personas sin hogar. La más trascendental es la disponibilidad y asequibilidad de vivienda digna y adecuada.

3.- Ayudas a la vivienda.

En la mayoría de los países existen medidas de apoyo a los hogares con rentas más bajas, en forma de financiación gestionada a través de ayuda a la vivienda.

4.- Planes que avalen la fianza de alquiler.

Estos planes hacen posibles que la fianza de una vivienda, de alquiler, sea cubierta, o avalada con fondos públicos.

5.- Intervenciones para regular el mercado.

Que las rentas de alquiler estén reguladas. Esta regulación es bastante limitante, existen conflictos claros con intereses económicos de los arrendadores.

Las funciones básicas de la política de vivienda son:

1.- Inversión en capital humano, vivienda. La competitividad y la equidad van de la mano para lograr un crecimiento económico.

2.- Compensación social (redes de protección social), lucha por la superación de la pobreza y la indigencia, es una función central. Importancia en las redes de protección social, para instituciones permanentes con mecanismos de elegibilidad.

3.- Cohesión social. Una sociedad integrada es aquella en la cual la población se comporta de acuerdo a patrones socialmente aceptados y genera metas culturales, con una calidad de vivienda digna.

El centro de interés de las políticas de vivienda está el bienestar, pero el “bienestar” es un concepto controvertido. El bienestar social viene con los acuerdos que deben existir para delimitar las necesidades los individuos y grupos en una sociedad (Adelantado J, 2003).

Pero no solo es una teoría filosófica de bienestar, es un análisis de impactos de las políticas que, a su vez, parten de diferentes procesos ideológicos.

El interés por lo relativo a la institucionalización, organización e implementación de las políticas ya que a más del Estado están involucradas sociedades privadas y organizaciones no gubernamentales.

El hecho de que aumente constante y significativamente la población urbana representa un reto para el gobierno, que debe enfrentar la presión y diseñar políticas públicas en materia de vivienda, salud, educación, etc., con el fin de asegurarles a las familias un hábitat digno.

Las familias que llegan a las áreas urbanas de las ciudades, procedentes de los pequeños municipios o de la zona rural, mayoritariamente son pobres.

Migran por situación de abandono y ausencia de políticas de atención en esos sectores en salud, educación, vivienda, etc.

Cuando arriban a la urbe se ubican en la periferia, quedan marginados de la oferta de servicios públicos y sociales, sus ingresos son insuficientes para atender las necesidades de la familia, quedan rezagados y se sumergen dentro de la penuria. En el Ecuador, en los años 80 el gobierno establece una serie de subsidios a la oferta de vivienda y asume un rol principal convirtiéndose en el constructor inmobiliario, promotor y prestamista final, a través de la Junta de Vivienda (Arboleda Moreano, 2011).

El tema e vivienda social era manejado por el Departamento de Obras Sanitarias y la Junta de la Vivienda que estaba adscrita a la presidencia. El primero era planificador y el segundo ejecutor.

En 1987, el programa de desarrollo urbano era dirigido únicamente a la urbanización de lotes y construcción de viviendas.

El Estado interviene directamente en el financiamiento y construcción de soluciones habitacionales que benefició a familias con ingresos superiores a los que estaban previstos.

En 1992 se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) con el objetivo de tener un ente regulador en el sector.

En 1996 se confiere al MIDUVI las funciones de planificador y ejecutor, que hasta ese entonces solo tenía un rol de ejecutor de obras de vivienda.

En 1998 deja de ser proveedor y pasa a ser facilitador, otorgando subsidios directos a la demanda y recto del sector vivienda en el país.

En el mismo año, con un préstamo del BID el MIDUVI, inicia el sistema de incentivos para la vivienda (SIV) que consiste en la entrega de bonos a los usuarios para la adquisición, construcción y mantenimiento de vivienda.

Actualmente el gobierno, por medio del MIDUVI, lanza tres mega proyectos de vivienda que beneficiaran a más de 35.000 personas denominados: socio vivienda 2, ciudad Victoria y ciudad Olmedo (MIDUVI , 2011).

El gobierno también se apoya en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y su actual banco del BIESS el cual, como requisito principal para ser sujeto de crédito es tener 36 aportaciones a dicha institución.

Otra organización del Estado para programas habitacionales es el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, creado el 26 de Mayo de 1961, el cual se encarga de atender el mercado hipotecario y financiero que cubre las demandas de vivienda de interés social para esto cuenta con recursos de las instituciones financieras.

1.4. Sectores beneficiados.

Guayaquil consta de un estrato social polarizado, donde predomina la clase social pobre. En Guayaquil más del 50% de su población es pobre, posee un trabajo en el cual los ayuda a satisfacer sus necesidades ilimitadas. Existen personas también que están sumergidas en el subempleo; la clase social trabajadora en Guayaquil anhela cubrir sus necesidades habitacionales por medio del Seguro Social, y la intervención del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.

Aprovechando el sueldo fijo, la capacidad de ahorro con las debidas aportaciones al IESS, los ciudadanos se respaldan en este beneficio para obtener una vivienda digna.

Sin embargo, existen personas que también se apoyan en los programas del MIDUVI y los planes habitacionales dirigidos a clases medias y populares. Planes como ciudad Victoria, ciudad Olmedo y Socio vivienda 2 (MIDUVI , 2011).

La misión del Ministerio Urbanismo y vivienda, MIDUVI, es desarrollar políticas, normas y acciones del sector vivienda, dentro de un sistema nacional, sociales y privados, orientado a satisfacer la necesidad de vivienda en general, dando énfasis a la población urbana y rural de los bajos recursos (MIDUVI , 2011).

El gobierno Nacional está demostrando que desea ayudar a las personas de escasos recursos económicos que no tienen una casa, pero se necesita que esa actitud positiva sea canalizada con criterio de desarrollo por los representantes del MIDUVI, en la provincia y el país (MIDUVI , 2011).

Las políticas gubernamentales benefician a la sociedad en general tratando de disminuir la brecha de inequidad social de la población mediante la implementación de la política pública en territorios con índices de pobreza superiores al 60%.

Consolida la participación social de la población mediante la metodología de talleres de priorización de necesidades, fortaleciendo la gobernabilidad a través de un efectivo seguimiento y la periódica rendición de cuentas con autoridades y sociedad civil.

Además, promueve el desarrollo local en territorios tradicionalmente marginados mediante la coordinación de una gestión pública ágil, orientada a la disminución de discapacidades y la transformación de las estructuras e inclusión económica social de la población vulnerable.

Así, mejora el nivel de vida de la población mediante el trabajo coordinado entre las distintas carteras de Estado para acortar la brecha de inequidad social mediante la aplicación de la política pública en territorio.

CAPÍTULO II
La vivienda en Guayaquil 2008-2009

- 2.1. *Visión y características socio demográficos de la ciudad de Guayaquil.*
- 2.2. *Déficit y políticas sociales.*
- 2.3. *La vivienda en Guayaquil.*
- 2.4. *Programas habitacionales del Estado.*
- 2.5. *Programas habitacionales del Municipio.*
- 2.6. *Programas habitacionales empresa privada.*

CAPÍTULO II

La vivienda en Guayaquil 2008-2009

2.1. Visión y características socio demográficas de la ciudad de Guayaquil.

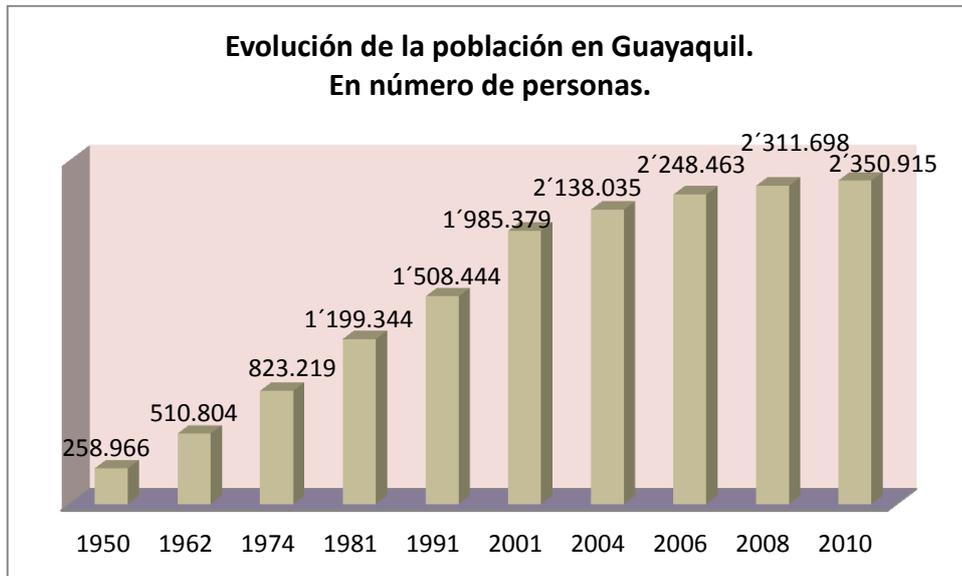
Guayaquil está situado a unos 20 Km del Océano Pacífico rodeados del Estero salado en su parte oeste-sur y la cordillera Chongón Colonche en el oeste-norte.

El Ministerio de desarrollo urbano y vivienda (MIDUVI), determina que en Guayaquil al año 2010 existen 480.587 viviendas según el INEC (MIDUVI , 2011) (INEC, 2010).

A esto hay que añadir que el 79% de viviendas tienen agua potable, el 50% alcantarillado, y el 96% energía eléctrica.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), presentó los resultados del censo de población y vivienda que se realizó el año 2010. Los datos señalaron que la ciudad de Guayaquil es la más poblada del país con 2'350.915 habitantes.

Gráfico N.-1



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo.

Elaboración: Autora.

La ciudad de Guayaquil tiene una tasa anual promedio de crecimiento de 2,70% y está calificada dentro de las ciudades más grandes de América Latina (Censos I. N., 2010).

El área metropolitana de Guayaquil es de 344.5 Km², de los cuales 316.42 Km² equivalentes al 91.9% del total pertenecen al suelo firme, y 28.08 km² equivalentes al 8.1% constituyen agua (esteros) (Censos I. N., 2010).

La ciudad se encuentra dividida territorialmente en 16 parroquias urbanas, lo que conforma la cabecera cantonal, manteniendo 5 parroquias “rurales”, (ver anexos), la división administrativa es de 71 sectores. (Censos I. N., 2010)

Cuadro N.-1

Organización Territorial de Sectores de la Ciudad de Guayaquil

# Sectores	# Sectores	# Sectores
1 9 de Octubre este	25 Febres cordero	49 La Prosperina
2 9 de Octubre Oeste	26 Floresta	50 Puerto azul norte
3 Abel Gilbert	27 La Florida	51 Puerto azul sur
4 Acuarela	28 García Moreno	52 Puerto liza
5 Los Álamos	29 Garzota	53 Quinto Guayas este
6 Alborada este	30 Guangala	54 Quinto Guayas oeste
7 Alborada oeste	31 Guasmo este	55 Río Guayas
8 Los Almendros	32 Guasmo oeste	56 Roca
9 Las Américas	33 Huancavilca	57 Rocafuerte
10 Atarazana	34 Isla Trinitaria	58 La Saiba
11 Ayacucho	35 Kennedy	59 Samanes
12 Bastión popular	36 Letamendi	60 San Eduardo
13 Batallón del suburbio	37 Luz del Guayas	61 Los Sauces
14 Bellavista	38 Mapasingue	62 Simón Bolívar
15 Bolívar	39 Miraflores	63 Sopeña
16 Los ceibos	40 Monte Bello	64 Sucre
17 Centenario	41 Olmedo	65 Tarqui
18 Cerro del Carmen	42 Las Orquidias este	66 Unión
19 Cóndor	43 Las Orquidias oeste	67 Urdenor
20 Cuba	44 Paraíso	68 Urdaneta
21 Del astillero	45 Pascuales	69 Urdesa
22 Estero Salado	46 Pedro Carbo	70 Los Vergeles
23 Los esteros	47 Las peñas	71 Ximena
24 La FAE	48 La pradera	

Fuente: Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Elaboración: Autora.

La parroquia Tarqui tiene la mayor extensión territorial con una población de 835.486 h. La segunda más poblada es la Ximena con 500.076 h. sur de la ciudad. La tercera y más representativa es la Febres Cordero con 341.334 h (Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil).

La economía de Guayaquil se caracteriza por dos segmentos: El rural y zona costera, y, el Urbano.

La actividad económica rural que caracteriza esta ciudad es la agropecuaria, personas que toda una vida se han dedicado a dicha actividad y generan un ingreso para Guayaquil. La zona costera está caracterizada por la actividad pesquera, dentro de esta actividad se categorizan las pelágicas y demersales (Censos I. N., 2010).

Dentro de la primera se identifican la pesquería de los túnidos (atún aleta amarilla, ojo grande y otros), y especies pequeñas (sardinias, pinchaguas y otros). Dentro de las demersales, la de mayor importancia es la del camarón (camarón blanco, café, pomada, etc.). La actividad urbana se desenvuelve en dos grandes sectores de la economía como son: El sector terciario y el secundario.

El sector terciario que identifica esta ciudad es el correspondiente a los servicios de transporte, electricidad, gas y agua, obras públicas, comercio, hoteles, bares, almacenamiento, finanzas, etc. (Censos I. N., 2010).

El sector secundario se refiere a la actividad que implica la transformación de materias primas en productos terminados, dentro de este sector están las industrias mecánicas, químicos, textil, producción de bienes de consumo, informática, etc. (Censos I. N., 2010).

Las circunstancias comerciales que caracterizaron a Guayaquil desde sus inicios, le confieren como un honor el título de “Pórtico de Oro” a través de ella simbolizaba la riqueza que el país poseía.

La Demografía de Guayaquil está circunscripta en su gran mayoría de una población urbana y una parte mínima de población rural, enmarcadas por los habitantes hombres y mujeres cuya tasa de crecimiento es al año 2010, 2.70%.

Cuadro N.-2

Crecimiento Porcentual Poblacional de la ciudad de Guayaquil

En relación con la provincia del Guayas y el cantón Guayaquil

Censos	Provincia del Guayas	Cantón Guayaquil	Ciudad de Guayaquil
1950-1962	4,34%	4,49%	5,67%
1962-1974	3,77%	4,06%	4,14%
1974-1982	3,52%	4,50%	4,44%
1982-1990	2,63%	2,10%	2,87%
1990-2001	2,49%	2,38%	2,50%
2001-2010	2,52%	2,46%	2,70%

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
Elaboración: Autora.

El proceso urbano que se constituye en Guayaquil se da primero por el desarrollo en la tasa urbana de esta ciudad, segundo por una marcada migración y una perenne tendencia a la alza de una terrible inmigración campo-ciudad (INEC, 2010).

El desarrollo de la tasa urbana va cada año en aumento, ya que no existe un control de natalidad en la ciudad, ni campañas para padres prematuros que lo único que hacen es ampliar el cinturón de miseria de la ciudad.

Este acontecimiento trae como consecuencia la migración de la mayoría de los ciudadanos a países desarrollados, en busca de trabajo para el sustento de sus familias.

Por otro lado, el proceso urbano de una ciudad grande como Guayaquil, permite la llegada de muchos inmigrantes extranjeros y nacionales, que ven en esta ciudad un centro dinámico, el único puerto con salida al mar.

Físicamente la ciudad se extendió mediante la creación de fábricas, puertos, muelles, piladoras, cuyo incremento de desarrollo lo encuentran en la producción cacaotera e ingresos azucareros.

El fenómeno de crecimiento físico desordenado de la ciudad ya se hizo presente desde el pasado, así podemos ver desde la actualidad a las aglomeraciones del cerro del Carmen y de Santa Ana que son los asentamientos marginales más antiguos.

A la fecha sigue existiendo una marcada tendencia de la población de emigrar hacia la ciudad, siendo esta doblemente perjudicial para el bienestar del país, de la ciudad.

Primero porque los campos quedan abandonados sin las manos suficientes para trabajarlos; y segundo porque las ciudades se ven aglomeradas de una buena cantidad de personas que no siempre encuentran trabajo.

Guayaquil por lo tanto no está preparada para sostener la demanda de vivienda porque:

- 1.- Existe un incremento de la tasa urbana.
- 2.- Una creciente tasa de inmigración campo-ciudad.
- 3.- Una elevada tasa demográfica que va cada vez en aumento.

Lo cual trae como consecuencia que los ciudadanos habiten en pequeñas piezas centrales donde se agrupan muchas personas conformando los tugurios y otros se trasladan a zonas periféricas apropiándose de cualquier lote de terreno y construyendo casuchas con cualquier material llamadas “áreas marginales” o “barrios marginales”.

Por este motivo, existe en Guayaquil un estrato social polarizado, de un sector popular mayoritario, de una clase media de empleados y obreros, y, un bajo segmento de ricos (M.I. Municipalidad de Guayaquil, 2010).

La población económicamente activa de Guayaquil es de 780.268 habitantes, y está segmentada de la siguiente manera (INEC, 2010):

2.2. Déficit y políticas sociales.

Palear la ola inmigratoria campo-ciudad ha sido siempre uno de los retos del gobierno, ya que, esta tasa sigue en aumento y es perjudicial para el problema habitacional en Guayaquil.

En la ciudad de Guayaquil existen 670.990 viviendas particulares, según los datos del INEC 2010, y su población es de 2'350.915 habitante. (INEC, 2010).

De estos datos de viviendas, 492.679 son casas o villas (representan el 73,43% del total de viviendas); departamentos en casa o edificio, 84.194 (equivalentes al 12,55%), y, ranchos y covachas, 40.960 (con un 6,10% del total) (INEC, 2010).

En el primer trimestre del año, el sector de la construcción fue el que más creció (8,11% del PIB) después del servicio doméstico (8,48), gracias, entre otras cosas, al aumento del financiamiento hipotecario del IESS, a los proyectos habitacionales, auspiciados por el municipio de la ciudad y a la extensa oferta en Guayaquil. Sin embargo, el déficit es todavía un problema.

Si se realiza un estudio comparativo en el año 2010 de la cantidad de habitantes que tiene la ciudad de Guayaquil (2'350.915), versus el número de viviendas (670.990) observamos que el resultado es de 3,50 habitantes por vivienda (INEC, 2010).

Es decir, casi 4 habitantes viven en una vivienda.

Según el censo del 2001, la población fue de 1'985.379 habitante, y, el número de viviendas era de 536.792. Según la relación el resultado es 3,69 habitantes por vivienda (INEC, 2010).

En conclusión, el déficit de vivienda sigue sin poder solucionarse en la ciudad de Guayaquil, han pasado diez años de censo a censo y sigue existiendo este grave problema que atañe a la economía de la vivienda.

Cuadro N.-3

Comparación censal en Guayaquil.				
Censos	2001	2010	Incremento censal	
Población	1'985,379	2'350,915	365,536	18%
Viviendas	536,792	670,99	134,198	25%
Relación	3,69 h/v	3,50 h/v	-0,19	-5%

Fuente: Instituto Nacional Estadística y Censo.
Elaboración: Autor.

Así lo señala el gerente general del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), Efraín Vieira, que cuantitativamente son necesarias unas 700 mil casas y que si se le adicionara el factor cualitativo la suma ascendería a un millón. El 92% de las solicitudes de créditos hipotecarios dirigida al BIESS es para primera vivienda (BIESS, 2011).

Para satisfacer el déficit habitacional en Guayaquil, se necesitan 20.000 millones de dólares, lo que equivale al 30,7% del producto interno bruto ecuatoriano.

En Guayaquil la necesidad aumenta entre 10 mil y 15 mil por año según datos del MIDUVI. El municipio estima que va en un aumento de 10 y 20 mil por año, tiene estimado sacar un “Mucho Lote” por cada año (MIDUVI, 2010).

La vía a la costa es el nuevo polo de desarrollo urbanístico de la ciudad de Guayaquil, y eso da la pauta para pensar en invertir en proyectos realmente exitosos.

Lastimosamente estos proyectos son para gente con ingresos altos, cuyas mensualidades son de 500 dólares lo cual, para la gente popular es imposible pagar y la ciudad de Guayaquil tiene un sector popular mayoritario.

Es decir, no se cumple con la condicionante de programas de viviendas accesibles a los ciudadanos, es una raya más al tigre.

En la actualidad existen mega-proyectos en la vía a la costa, desde el Km 7 hasta el 20, terminando en la ciudad Olimpo con 2400 casas en 6 etapas, con el aval del MIDUVI.

Ciudad Olimpo tiene cinco tipos de villa: Afrodita 1, que cuesta \$ 34.521; Afrodita 2, de 36.246 dólares; el modelo Apolo tiene un valor de 42.151 dólares; Zeus, 47.909 y Olimpo de \$ 55.128 (Ministerio de desarrollo urbano y vivienda (MIDUVI)).

Las ofertas van dirigidas a todos los presupuestos. Hay viviendas de interés social y otras en sectores exclusivos. Los costos de las casas van desde los 30.000 dólares, según el presidente ejecutivo de Expo plaza Alfredo Baquerizo.

La entrada que solicitan las inmobiliarias está entre el 10 y el 30% del valor del inmueble. El financiamiento es público y privado, tanto de los bancos y mutualistas como del BIESS y el MIDUVI.

El siguiente cuadro muestra la relación que existe de año a año con la población y la vivienda en Guayaquil.

Cuadro N.-4

Años	Población	Viviendas	PEA
2001	1'985,379	536,792	780,268
2002	2'025,994	551,703	839,886
2003	2'066,609	566,614	899,509
2004	2'107,224	581,525	959,132
2005	2'147,839	596,436	1'018,755
2006	2'188,454	611,347	1'078,378
2007	2'229,069	626,258	1'138,001
2008	2'269,684	641,169	1'197,624
2009	2'310,299	656,08	1'257,247
2010	2'350,915	670,991	1'316,870

Fuente: Elaborado a partir de datos del INEC.

Se puede observar el incremento permanente de la población de Guayaquil, un aumento promedio de 40615 habitantes año a año, mientras que la vivienda tiene un pequeño crecimiento promedio de 14911 villas cada año según planes habitacionales por parte del Gobierno, Municipio y ONG.

A esto se suma que el 56% de la población total en Guayaquil es de población económicamente activa (PEA), la cual muestra los individuos que están en diferentes actividades laborales que generen ingresos (INEC, 2010).

El déficit habitacional en Guayaquil al año 2007-2008 suma más de, medio millón de casas, lo manifestó el gerente del Banco del IESS, Efraín Vieira, se necesitan más de medio millón de casas para cubrir la demanda habitacional, lo que equivale cerca de 20000 millones de dólares, un 36% del PIB ecuatoriano (INEC, 2010) (BCE, 2010-2011).

De acuerdo con estas estadísticas, el Gobierno y el Municipio han puesto en consideración planes habitacionales acorde al ingreso promedio de las familias.

2.3. La vivienda en Guayaquil.

La Constitución del 2008 da un marco para que en los próximos años se pueda resolver el problema de la pobreza, de la vivienda y de la salubridad.

A continuación se realizará el análisis de cada uno de los artículos que hacen mención al tema de la vivienda en la Constitución vigente. El tema de vivienda es tratado en los siguientes artículos y de la siguiente manera (Constitucion de la República del Ecuador, 2008):

Título II, V, y, VII; mencionan derechos al buen vivir, a un hábitat y vivienda dignos y seguros, donde exista inclusión y equidad, con atención prioritaria para adultos mayores principalmente (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

Art. 30. Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

Art. 31. Las personas tienen derechos al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

El ejercicio de derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

1.- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

2.- Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en gestión de riesgos (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

4.- Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

5.- Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

6.- Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

7.- Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

8.- Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda. Art. 376 (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

Art. 37. Numeral 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

Sección sexta, Personas con discapacidad, Art. 47. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: Numeral 6 (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

Una vivienda adecuada, facilidad de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana. Las personas con discapacidad que no puedan ser atendidas por sus familiares durante el día, o que no tengan donde residir de forma permanente, dispondrán de centros de acogida para su albergue (Constitucion de la República del Ecuador, 2008)

Art. 261. El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: (numeral 6) las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

Esta inclusión de articulados en la nueva Constitución no se hubiera podido lograr sin el trabajo del Colectivo Contrato Social por la vivienda que nace en julio del 2005 como una reacción ante la eliminación de la partida para financiar los Bonos para la Vivienda en la proforma presupuestaria del 2006 (Constitucion de la República del Ecuador, 2008).

El Contrato Social por la Vivienda, está conformado por organizaciones e instituciones: sociales, no gubernamentales, empresariales, académicas y también por personas y grupos de profesionales, cuyo quehacer está vinculado con la vivienda popular y el derecho a la ciudad. Es un grupo de reflexión-acción que realizó mesas de trabajos, foros, con todos los

actores sociales en diferentes ciudades del país para lograr lo que hoy se tiene en la nueva Constitución.

Luego de la presentación de los hechos se debe indicar que la Constitución del 2008 hace referencia e insiste de una manera reiterada en los derechos llamados del “Buen Vivir” y además explicita las actividades que debe realizar el Aparato del Estado, en cualquiera de sus niveles, para garantizar a las personas el derecho a la vivienda.

Como se puede ver la Constitución del 2008 contiene capítulos y secciones expresadas para asegurar el derecho al buen vivir. A un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Además del disfrute de los espacios públicos, asegura la vivienda para las personas con algún tipo de discapacidad, a los de la tercera edad y a las agrupaciones comunitarias ancestrales (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Es crítica la situación de la vivienda en Guayaquil y en muchas ciudades de nuestro país en la que el 75,5% de los ecuatorianos no responden a los requerimientos psicológicos, técnicos, sociológicos, de salud, es por esto que el diseño y desarrollo de una política de Estado es esencial sobre el tema de vivienda resulta prioritario.

Las políticas deben orientarse a resolver el problema cualitativo y cuantitativo de la vivienda, el mejoramiento de las condiciones del hábitat de aquella población que, encontrándose en el quintil 1 y 2 de ingresos, no tiene efectivamente como solucionar el problema dentro del paradigma actual de los llamados “sujetos de créditos”.

Este grupo de familias no puede siquiera acceder al bono de la vivienda de 3.600 USD ya que no tienen la posibilidad de ahorrar el 10% y muchas veces no tienen legalizada la tenencia de la tierra.

En la administración del Presidente Rafael Correa, el tema y problema de la vivienda pasa a tener un papel relevante, lo que refleja en la duplicación del Bono de la vivienda y en el incremento importante de la partida presupuestaria para el SIV en el presupuesto nacional.

Las cifras oficiales mencionan que en el 2007 se han entregado más de 60.000 bonos para la vivienda nueva y para mejoramiento. Sin embargo, este importante esfuerzo del Estado ecuatoriano en la implementación y mantenimiento del sistema de subsidios para la vivienda es insuficiente mientras este no está complementado con la acción y articulación de otros actores:

- 1.- De los gobiernos locales en la provisión de suelo urbano habilitado, definir y actualizar marcos regulatorios, mecanismos para controlar el uso del suelo.
- 2.- Los gobiernos seccionales y organismos públicos competentes involucrados en el desarrollo rural.
- 3.- Del sector financiero en la ampliación y educación de oferta de crédito para vivienda.
- 4.- Del sector de la construcción en la incursión en productos habitacionales masivos, de buena calidad constructiva, con márgenes de ganancias moderados.

5.- De sectores académicos y centros de investigación, que contribuyan al desarrollo de tecnologías.

6.- Y especialmente de las organizaciones sociales y otros actores sociales como ONG, centros académicos, organismos, etc., relacionados con la política habitacional.

2.4. Programas habitacionales del Estado.

Seguro Social.

El Instituto ecuatoriano de seguridad social (IESS), financia compra de casas para aquellas personas que cuenten principalmente con el requisito de llegar a las 36 aportaciones a esta institución, que no esté en central de riesgo, para que pueda calificar como acreedor (IESS, 2010).

Cuando la persona es calificada como acreedora al crédito, sabiendo el monto que le puede otorgar esta institución, el sujeto de crédito realiza convenio con cualquier casa comercial que venda viviendas; cada casa comercial cuenta con diferentes constructoras.

Las casas comerciales vendedoras de viviendas se encargan de hacer el trámite con el seguro social, y es este, quien le paga o le financia todo el valor de la vivienda, para que la constructora proceda hacerle la entrega.

Es con el Seguro Social que el individuo contrajo una deuda a largo plazo dependiendo el monto que le prestó, aproximadamente un plazo de 20 años de deuda con dicha institución.

Obviamente estas casas comerciales cuentan con villas sumamente caras, para personas con ingresos altos de 1000 dólares en adelante, con buena capacidad de ahorro.

2.5. Programas habitacionales del Municipio.

Municipio:

“Mucho Lote 1”:

La M.I. Municipalidad de Guayaquil en el año 2007-2008 lanza un programa habitacional para clases medias y populares denominado “Mucho Lote 1”, el cual consistió en vender terrenos a los solicitantes y ellos se encargaban de construir sus casas por medio de las constructoras (M.I. Municipalidad de Guayaquil, 2010).

Este plan estaba enfocado para familias que perciban ingresos básicos, que no tengan casa propia ni terrenos, y que tengan estabilidad laboral, según lo manifestó el jefe de “Mucho Lote” Ab. José Miguel Vélez.

Legalización de terrenos:

El municipio otorga títulos de propiedad para gente popular con la ayuda del MUDUVI. Legalizar las invasiones implica disminuir asentamientos ilegales con demasiados conflictos de intereses, que, mucha gente pobre pagaba tierras sin ningún respaldo jurídico a personas “propietarias” de dichas tierras (M.I. Municipalidad de Guayaquil, 2010).

2.6. Programas habitacionales empresa privada.

Las familias pobres encuentran extremas dificultades para acceder a suelo urbano dotado de servicios básicos. Por esto deben asentarse en

áreas vulnerables a las inundaciones o deslaves, con problemas de accesibilidad, sin servicios básicos, en áreas de protección ecológica, incidiendo negativamente en el ambiente.

El financiamiento hipotecario, a pesar que desde la adopción al dólar como moneda de curso corriente para el Ecuador, ha crecido en tasas del orden del 30% anual, sigue siendo de escasa penetración y atiende principalmente a las familias más ricas de la ciudad, y, margina a 4 de cada 5 familias de este servicio.

Sin embargo, y pese a la importancia de estos incentivos, las cifras muestran que no hay una oferta de vivienda económica para los segmentos de bajos ingresos y que se benefician del bono. Esto está relacionado directamente con la falta de acceso a crédito hipotecario.

Anualmente se forman 75.000 nuevos hogares urbanos que demandan vivienda. El sector privado ha generado un promedio de 17.000 unidades para la clase media y alta, y, el sector público ha aportado en el pasado con alrededor de 10.000 unidades por año. Eso significa que 48.000 familias por año deben buscar soluciones alternativas en el sector informal.

Los aparatos públicos, especialmente municipales, con sus normas y regulaciones, generadas y establecidas para un desarrollo formal y ordenado de la urbanización y la vivienda, son desbordados y sobrepasados por los procesos de asentamientos informales, producto de invasiones o simplemente de subdivisiones informales.

La intervención de la empresa privada trata de detener en gran medida el problema habitacional de la ciudad de Guayaquil, es por esto que posee

una amplia gama de organizaciones como: mutualistas de ahorro y crédito, cooperativas, bancos privados, etc.

Existe una alianza con el Seguro Social y la empresa privada para generar ofertas de vivienda. Estos tienen como base los fondos y el porcentaje de cuota de afiliación (M.I. Municipalidad de Guayaquil, 2010).

El Seguro Social ayuda a aquellos individuos que cumplan principalmente con el requisito de llegar a las 36 aportaciones con dicha institución gubernamental, es el IESS quien paga a la empresa privada el valor de la vivienda para que, por medio de la estabilidad laboral que posee el individuo pueda abonar cuotas al Seguro Social (M.I. Municipalidad de Guayaquil, 2010) (IESS, 2010).

La siguiente tabla de amortización muestra los valores actuales de una vivienda construida por medio del Seguro Social con una constructora privada:

Villa España 2

Pagos para finales del mes

Precio venta	\$ 26,59
Cuota entrada	\$ 7,98
Reservación	\$ 1,06
Saldo entrada	\$ 6,91

1	jul-11	\$ 400
2	ago-11	\$ 279,57
3	sep-11	\$ 279,57
4	oct-11	\$ 279,57
5	nov-11	\$ 279,57
6	dic-11	\$ 279,57
7	ene-12	\$ 1.500,00
8	feb-12	\$ 279,57
9	mar-12	\$ 279,57
10	abr-12	\$ 279,57
11	may-12	\$ 1.500
12	jun-12	\$ 279,57
13	jul-12	\$ 438,73
14	ago-12	\$ 279,57
15	sep-12	\$ 279,57

El individuo, sujeto de crédito, debe pagar el valor de la entrada de la vivienda de la empresa privada por medio del Seguro Social para que puedan entregarle el bien inmueble, el IESS, de acuerdo a la tabla de arriba, financia los \$18.613; luego que el sujeto termine de pagar la entrada a la empresa privada, tiene que empezar con el Seguro Social.

El ciudadano al adquirir convenio por medio del Seguro Social se queda endeudado aproximadamente por 20 años con esta institución. La ventaja es que las cuotas no son altas.

Se observa y se analiza con esta tabla de amortización que, los planes de las empresas privadas son exclusivamente para gentes de clases medias y altas, con un ingreso superior a los \$800, que tienen capacidad de ahorro y empleo estable.

Guayaquil se caracteriza por un sector polarizado donde prima un alto sector popular, donde personas están afectadas por estructuras económicas débiles como: desempleo, falta de educación, migración, etc.

Estos factores determinan que este sector popular trate de solucionar el tema y problema de la vivienda por sus propios méritos, donde existe la invasión como primer paso y, luego la autoconstrucción, tema ya analizado en el sumario anterior.

Muchos guayasenses no son sujetos de crédito ni por empresa privada, ni por parte del gobierno, ni siquiera reciben ayuda de un bono solidario, procedamos a analizar esos casos.

CAPÍTULO III

El déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil 2010-2011.

- 3.1. *Formas de intervención de los agentes económicos.*
- 3.2. *Déficit de la vivienda y políticas sociales.*
- 3.3. *Acción de la empresa privada y convenios con el Seguro Social.*
- 3.4. *Análisis de la incapacidad de créditos para los demandantes de vivienda en Guayaquil.*

CAPÍTULO III

El déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil 2010-2011

3.1. Formas de intervención de los agentes económicos.

Guayaquil muestra dificultades estructurales para satisfacer en forma ordenada la creciente demanda habitacional. La oferta de la vivienda se torna insaciable ante una alta tasa de crecimiento por natalidad y una creciente tasa de urbanización sumado a esto un elevado indicador de inmigración campo-ciudad.

Guayaquil está caracterizado por un sector altamente popular, los cuales, encuentran dificultades extremas para acceder a suelo urbano dotado de servicios básicos y deben asentarse en quebradas (M.I. Municipalidad de Guayaquil, 2010).

Esta informalidad se caracteriza por el acceso no regulado al suelo urbano donde se edifican las viviendas con esfuerzo propio y de manera precaria, lo cual conlleva a un elevado crecimiento de las invasiones en Guayaquil. Los principales problemas estructurales de la vivienda en Guayaquil son los asentamientos precarios y las viviendas provisionales.

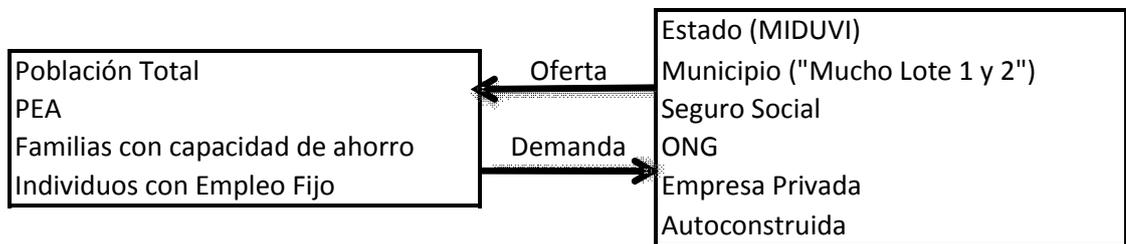
Esta “ciudad de nadie” (las invasiones) forman el detenimiento del desarrollo social, en estas tierras son construidas viviendas de mala calidad de materiales, es más grave que el hacinamiento. Las viviendas de poca durabilidad afectan alrededor de 177 millones de personas que viven en países en vías de desarrollo, como Ecuador-Guayaquil.

En Guayaquil, la situación es crítica, ya que tiene un déficit correspondiente al 75.5% de viviendas existentes y 71.6% de viviendas correspondientes a aquellas que tienen mala calidad de materiales, y, el 40.3% tienen deficiencias en servicios básicos (INEC, 2010).

En el 2010-2011 aun la población de Guayaquil no está totalmente alcantarillada, personas que no cuentan con agua entubada, permanente servicios limitados; recién para el 2013 la M.I Municipalidad estima que el 100% de la población contará con agua potable y alcantarillado (INEC, 2010).

Estos problemas estructurales, características y situación muy compleja debido a malas calidades de viviendas, altas tasa de crecimiento vegetativo y altas tasas de urbanización, la migración interna, etc. A esto se añade las malas políticas aplicadas hacen que la intervención de los agentes económicos se torne limitada, ya que constructoras no quieren invertir en países inestables, provincias superpobladas, donde el desempleo y los ingresos siguen anclados a una limitante estructural.

Mercado de la vivienda en Guayaquil



Se evidencia la característica precaria en la ciudad de Guayaquil, donde más del 50% corresponde a un nivel altamente popular, lo cual conlleva a invasiones en desmedida (INEC, 2010).

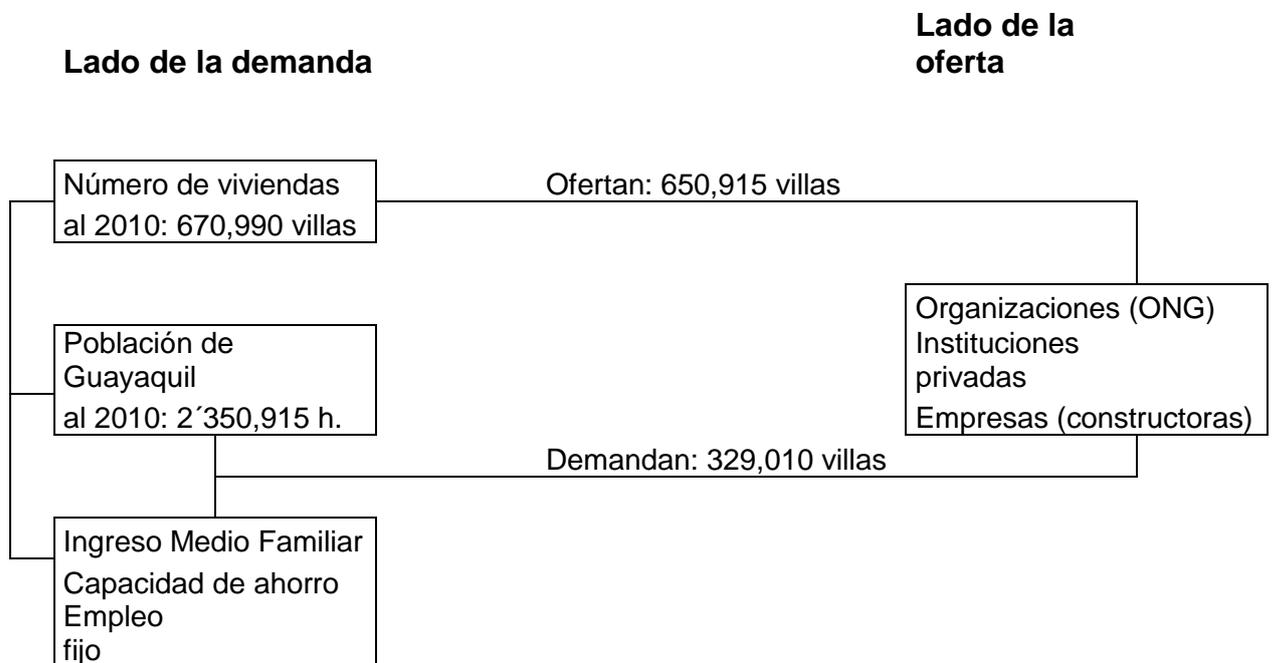
El Gobierno debe y tiene que aplicar políticas acordes a la economía de la urbe porteña, deteniendo la incesante alza de tasas de natalidad, inmigración campesina a las ciudades, y, aplicando programas que se ajusten a sectores vulnerables en Guayaquil.

Construir vivienda nueva en sectores de bajos ingresos (individuos con capacidad de pago de 80 a 150 dólares mensuales con crédito hipotecario), contribuye al apoyo de empresas privadas, esto diversifica la oferta de la vivienda social.

Se debe promover el crédito al constructor y el desarrollo de sistemas de organización de la demanda desde una convocatoria pública a las organizaciones y ciudadanos interesados en vivienda.

Programas o políticas para individuos que no son sujetos de crédito, esto requiere una participación conjunta del Estado y la ONG's, es importante generar el apoyo a proyectos cooperativos y participación comunitaria, con dirección profesional.

Además el subsidio de la vivienda debe incorporar, un módulo para legalización y regulación de la tierra.



EL SUEÑO DE CADA FAMILIA ES TENER SU CASA PROPIA.

Varias ofertas habitacionales que existen en el mercado.

ARCOS DEL RÍO

Ubicación: Km 1,6 autopista Narcisa de Jesús.

Promueve: Terrabienes.

Área de construcción: Desde 80 m2 hasta 118 m2.

Característica sobresaliente: Urbanización privada con vista al río Daule y futuro centro comercial Oasis.

Características del conjunto residencial: Calles principales adoquinadas, TV por cable, Internet, club privado, cancha de fútbol sintética, juegos infantiles, pista de jogging.

Características de la vivienda: De dos pisos y de tres a cuatro dormitorios, acabados de porcelanato en pisos y cerámica en baños, entre otros.

Precio: Desde \$51500 hasta \$70000.

Financiamiento: 30% de entrada financiada a 36 meses plazo sin intereses y 70% con BIESS y entidades financieras.

Dirección de oficinas: Av. Juan Tanca Marengo y Agustín Freire, esquina. Edificio Terrabienes, primer piso, frente a Kerámicos. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011).

LA PERLA

Ubicación: Km 1,6 autopista Narcisa de Jesús.

Promueve: Prozonas.

Área de construcción: Desde 75 m2 hasta 108 m2.

Característica sobresaliente: Malecón junto al río Daule, zona comercial.

Características del conjunto residencial: Casas no adosadas, seguridad con circuito de cámaras, cerco eléctrico perimetral y doble garita de ingreso.

Características de la vivienda: De dos pisos y de dos a cuatro dormitorios, acabado de porcelanato, granito, cerámica en pisos y baños, tumbado tipo losa, ventanas de perfil de PVC.

Precio: Desde \$51000 hasta \$68000.

Financiamiento: Con todos los bancos privados, BIESS, pacífico.

Dirección de oficinas: Av. Francisco de Orellana 234 Edificio Blue Towers (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011).

LA ROMAREDA

Ubicación: Cantón Guayaquil, Km 1,8 autopista Narcisca de Jesús.

Promueve: Investeam S.A

Área de construcción: Desde 106,23 m2 hasta 159,80 m2.

Característica sobresaliente: Cerrada con garita de seguridad principal y cinco etapas en total.

Características del conjunto residencial: Calles adoquinadas, club social general con malecón, piscinas para adultos y niños, parque acuático infantil, canchas deportivas, pistas de jogging, gimnasio.

Características de la vivienda: De dos pisos y de tres a cuatro dormitorios.

Precio: Desde \$79358 hasta \$108500.

Financiamiento: 30% de entrada hasta 36 meses plazo sin intereses y 70% con crédito hipotecario.

Dirección de oficinas: Av. Juan Tanca Marengo edificio Executive Center (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011).

MUCHO LOTE 2, MACROLOTES 4, 7 Y 8

Ubicación: Autopista Narcisa de Jesús.

Promueve: Daldry S.A

Área de construcción: Desde 42 m2 hasta 114 m2.

Característica sobresaliente: Casas independientes y separadas.

Características del conjunto residencial: Cerrado con club social, piscinas para niños y adultos, canchas deportivas, casa club entre otros.

Características de la vivienda: De un piso con losa y dos dormitorios y la de dos pisos con tres dormitorios. Es semiacabada, puertas de madera y la puerta principal de seguridad metálica con acabados de madera.

Precio: Desde \$20000 hasta \$35000.

Financiamiento: 30% de entrada a 12 meses sin intereses y 70% financiado con bancos del pacífico, pichincha y el IESS.

Dirección de oficinas: Alborada séptima etapa. Centro comercial la alborada. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011).

SAMBOCITY

Ubicación: Km 12 vía a Samborondón, costado derecho.

Promueve: Urbanis y Terrabienes.

Área de construcción: Desde 46 m² hasta 120 m².

Característica sobresaliente: Plaza cívica con áreas comerciales, iglesia, centro médico y seguridad las 24 horas.

Características del conjunto residencial: Privado, seguridad, amplias áreas recreacionales, canchas deportivas, piscinas, juegos infantiles.

Características de la vivienda: 18 modelos de casas de una y dos plantas, de dos a cuatro dormitorios, cuarto de estudio y servicio, jardín, garaje.

Precio: Desde \$36000 hasta \$68000.

Financiamiento: 20% de entrada y 80% crédito con financieras.

Dirección de oficinas: C.C Dicientro, locales 22 y 23. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

ECOCITY

Ubicación: Km 14 vía Daule, entrada por Brahama.

Promueve: Probaquerizo S.A

Área de construcción: Desde 38 m² hasta 88 m².

Característica sobresaliente: Guardería, centro de salud y áreas comerciales.

Características del conjunto residencial: Privado, áreas verdes y recreacionales, parque privado, canchas deportivas, seguridad las 24 horas.

Características de la vivienda: De una y dos plantas, a cuatro dormitorios.

Precio: Desde \$16900 hasta \$41597.

Financiamiento: 10% de entrada y 90% crédito con financieras.

Dirección de oficinas: C.C Dicientro, oficina 23. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

VITTORIA

Ubicación: Km 14 vía La Puntilla-Salitre.

Promueve: Inmobiliare Internacional.

Área de construcción: Desde 45 m2 hasta 121 m2.

Característica sobresaliente: Doble seguridad, locales comerciales, cerca de colegios, universidades y clínicas, tres vías de acceso.

Características del conjunto residencial: Villas no adosadas y dúplex, área social en cada etapa, mega club, canchas deportivas.

Características de la vivienda: De uno y dos pisos a cuatro dormitorios, dos, tres y cuatro baños, tumbado con yeso, cuarto de estudio, sala, cuarto de servicio.

Precio: Desde \$28567 hasta \$66000.

Financiamiento: 20% de entrada (BIESS) y 30% con bancos a 24 y 30 meses.

Dirección de oficinas: C.C Plaza Quil, local 24. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

PARAÍSO DEL RÍO

Ubicación: Km 11,5 Autopista Narcisa de Jesús.

Promueve: Fanbercell.

Área de construcción: Hasta 91 m².

Característica sobresaliente: Proyecto del Municipio de Guayaquil “Mucho Lote 2”. Con conexión rápida a diferentes sectores de Guayaquil y Samborondón.

Características del conjunto residencial: Privado, con doble garita de seguridad, acceso electrónico y vías vehiculares adoquinadas.

Características de la vivienda: De dos pisos con paredes independientes de bloques, pisos con cerámica, mesón de cocina de marmetón, sala, comedor en ambientes separados, tres dormitorios con baños independientes, patio.

Precio: Desde \$37646.

Financiamiento: 19% de entrada y 81% con BIESS o bancos.

Dirección de oficinas: Edif. La Previsora, piso 24, of. 6. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

CIUDAD SANTIAGO

Ubicación: Km 19,5 vía a Daule.

Promueve: Furoiani Obras y proyectos S.A.

Área de construcción: Desde 36 m² hasta 67 m².

Característica sobresaliente: Malecón escénico y ciclo vías.

Características del conjunto residencial: Cerramiento perimetral, club Privado para cada urbanización.

Características de la vivienda: Varios modelos de una y dos plantas.

Precio: Desde \$ 24572 hasta \$ 34021.

Financiamiento: 20% crédito directo sin intereses.

Dirección de oficinas: Parque California bloque 2-A local 11. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

COMPOSTELA

Ubicación: Km 14 vía Puntilla-Salitre.

Promueve: Lotepec S.A.

Área de construcción: Desde 59 m2 hasta 111 m2.

Característica sobresaliente: Privada con garita de seguridad y alambrado eléctrico alrededor en toda la urbanización.

Características del conjunto residencial: Club con piscina y área social, áreas verdes con parques y canchas.

Características de la vivienda: De una planta con dos dormitorios y de dos pisos con dos dormitorios, sala, baño de visitas, jardín y patio.

Precio: Desde \$ 42000 hasta \$ 55000.

Financiamiento: 10% de entrada hasta en 24 meses y el saldo con el IESS, y 30% de entrada hasta 24 meses y el saldo con la banca.

Dirección de oficinas: C.C. Dicientro local 24. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

LA RIOJA

Ubicación: Km 17 vía a Samborondón.

Promueve: Inmobiliare Internacional.

Área de construcción: Desde 47 m2 hasta 129 m2.

Característica sobresaliente: Seguridad 24 horas, fachadas frontales con opción a piedras decorativas, área social en cada etapa, tres lagos artificiales.

Características del conjunto residencial: Villas independientes, casa club con área para gimnasio, canchas deportivas y piscinas.

Características de la vivienda: De uno y dos pisos y de dos a cuatro dormitorios según el modelo, cavaos de cerámica en pisos y baños, tumbado con yeso, ventanas de aluminio y malla anti mosquitos.

Precio: Desde \$ 29185 hasta \$ 71464.

Financiamiento: 30% de entrada sin intereses con la promotora y 70% con la banca o BIESS.

Dirección de oficinas: C.C. Plaza Quil locales 14 y 15. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

BOSQUES DE LA HERRADURA

Ubicación: Km 10,5 vía Durán-Yaguachi.

Promueve: Rosoneri S.A., MIDUVI

Área de construcción: Desde 42 m² hasta 100 m².

Característica sobresaliente: Son las viviendas más económicas del mercado, rodeadas de naturaleza, todas las calles vehiculares, centro comercial, agua.

Características del conjunto residencial: Garita de seguridad, cerramiento perimetral, área social, piscinas, construcción tradicional.

Características de la vivienda: De uno y dos pisos, dos y tres dormitorios, con acabados.

Precio: Desde \$ 15980 hasta \$ 35980.

Financiamiento: 10% de entrada, Bono de la Vivienda de \$ 5000 gratis, BIESS, crédito bancario, cooperativas y otros, cuotas desde \$ 70.

Dirección de oficinas: 10 de Agosto 205 y Pichincha, tercer piso, oficina 31. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

SOCIO VIVIENDA II

Ubicación: Km 26, Nueva Prosperina.

Promueve: Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II.

Área de construcción: Desde 39 m2 hasta 54 m2.

Característica sobresaliente: Junto al Campus Politécnico.

Características del conjunto residencial: Calles y avenidas asfaltadas, zonas comerciales, entre otras.

Características de la vivienda: Casas de una y dos plantas y departamentos.

Precio: Desde \$ 12500 hasta \$ 17000.

Financiamiento: 10% de ahorro, \$ 5000 bono MIDUVI más crédito hipotecario.

Dirección de oficinas: Urbanización Santa Leonor Mz 5, V14, oficina 3. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

COSTALMAR II

Ubicación: Km 19 vía a la costa.

Promueve: Salcedo Internacional.

Área de construcción: Desde 80 m2 hasta 112 m2.

Característica sobresaliente: Vías de hormigón, habrá capilla y diagonal al colegio María Auxiliadora.

Características del conjunto residencial: Casas no adosadas, áreas sociales, canchas múltiples, piscinas, juegos infantiles, salón para eventos.

Características de la vivienda: Villas de tres y cuatro dormitorios.

Precio: Desde \$ 55000 hasta \$ 72400

Financiamiento: 30% financiado con la constructora sin intereses y 70% con cualquier banco o BIESS.

Dirección de oficinas: Kennedy Norte, Juan Rolando, Mz 203-16 y Eugenio Almazán, esquina. (La Revista, El Universo, Guayaquil, 2011)

3.2. Déficit de la vivienda y políticas sociales.

Ecuador y especialmente Guayaquil presentan un marcado retroceso de desarrollo humano, lo que se evidencia en deterioro de la calidad de vida de sus habitantes.

Los factores que evidencian un deterioro de la calidad de vida de sus habitantes son:

- 1.- Una crisis que perdura.
- 2.- Una política económica excluyente.
- 3.- Un modelo de desarrollo concentrador.

4.- Una preocupación más por el capital que por el ingreso y los salarios.

5.- Un deterioro de las políticas sociales.

Todos estos factores conllevan a males estructurales que provienen de la economía, males como:

1.- El subdesarrollo.

2.- Una heterogeneidad estructural.

3.- Una estrecha brecha entre el ahorro y la inversión.

4.- Puestos de trabajo limitados.

5.- Una débil industrialización.

6.- Una constante inmigración campesina a centros urbanos.

La falta de oportunidad de empleo en el sector rural lleva a la inmigración hacia ciudades, elevadas tasas de natalidad y urbanización que dan como consecuencia un enorme déficit habitacional en el 2010-2011, que se debe y tiene que tomar medidas acordes (INEC, 2010) (BCE, 2010).

Factores determinantes de una elevada tasa inmigratoria de campesinos a centros periféricos son:

1.- Ausencia de políticas agrarias.

2.- Un sector rural desatendido.

3.- Una poca importancia a las demandas sociales.

Sólo es posible enfrentar el problema de la vivienda desde una política de largo plazo que involucre y defina el rol de todos los actores desde el Estado a la comunidad y genere fuentes de financiamiento permanentes, con objetivos claros y proyectos concretos.

Por convocatoria del Ministerio de Coordinación económica, se ha conformado un grupo de trabajo interinstitucional para desarrollar propuestas a una nueva Política de estado en vivienda y Desarrollo Urbano.

Propuestas que fueron presentadas al presidente de la República y a la Asamblea Constituyente, estos a su vez las discutieron definieron y aprobaron en el pleno de la Asamblea.

Política Habitacional.

El déficit habitacional hay que analizarlo en dos grandes áreas: La falta de viviendas nuevas y la necesidad de mejoramiento de las existentes.

De acuerdo a los datos del censo del 2010, en el Ecuador, 1'388.989 viviendas estarían conformadas por un solo dormitorio. Sin embargo el diagnóstico socio-demográfico realizado por la CEPAL_BID establece que el 21.5% de los hogares urbanos y el 32.9% de los rurales están afectados por el hacinamiento (CEPAL, 2010).

De hecho el problema del déficit de la vivienda en Guayaquil, se torna grave, ya que, aparte de existir una enorme demanda de vivienda nueva, existe también el problema de mejoramiento en los barrios marginales urbanos o denominados invasiones.

Programas de vivienda nueva

En programas de vivienda nueva es fundamental plantearlos por sectores, pues las soluciones son radicalmente diferentes dependiendo de sus condiciones particulares, no se puede plantear una única política para todos los casos.

Vivienda marginal

Se trata de una vivienda destinada a los sectores más pobres de la población, que no son sujetos de crédito, la cual requiere participación conjunta entre Estado, ONG´s y el beneficiario con su trabajo.

Vivienda nueva para propietarios de lote

Este programa es primordial, ya que tiene incidencia nacional y promueve una nueva política de gobierno con hechos concretos.

Se trata de un programa destinado para propietarios de lote, que ya han hecho su ahorro previo en terreno. En este programa debería incluirse el apoyo a proyectos cooperativos y participación comunitaria con dirección profesional.

Vivienda Nueva Sectores de bajos ingresos

Destinada a sectores de clase media baja que no posean vivienda, con capacidad de pago desde \$80 a \$150 mensuales con crédito hipotecario.

Se apoya a empresa privada y a la investigación, esto aumenta la oferta de vivienda social.

Se promueve el crédito al constructor y el desarrollo de sistemas de organización de la demanda desde una convocatoria pública a las organizaciones o ciudadanos interesados en vivienda.

El costo máximo de la vivienda sería \$20.000 dólares por unidad, con un subsidio de \$3.600 por familia.

Vivienda Nueva Sectores medios

Destinada a sectores de clase media, con capacidad de pago desde \$750 dólares con crédito hipotecario, apoyo a la empresa privada y diversifica la oferta habitacional.

Se ha creado un subsidio para este sector, de \$2.400 dólares, con casas de un costo de hasta \$25.000 dólares, crea fuentes de financiamiento para el constructor y el comprador con intereses bajos.

Renovación en centros urbanos deteriorados.

Impulso a la densificación de los centros de las ciudades con un subsidio preferencial para áreas históricas, está orientado al desarrollo comercial y turístico, mejorando calidad de vida y generando procesos de revaloración del suelo y la vivienda.

Mejoramiento habitacional

Programa con prioridad de acción del Estado, agilizar el bono para mejoramiento, con responsabilidad municipal en documentación, incorpora la legalización de tierra.

Impulsa a la postulación en grupo por barrios o cuadras, un mejoramiento integral en barrios en coordinación con la Municipalidad y la comunidad para el mejoramiento de la calidad de vida y el hábitat.

A los gobiernos seccionales, en planificación urbana y en investigación de tecnología.

Un débil proceso de modernización y fortalecimiento de los gobiernos locales, impide establecer modelos de gestión que mejoren el desempeño de la actividad pública en especial los dirigidos a los sectores más vulnerables de la sociedad.

En el caso Guayaquil, esta ciudad tiene rivalidades con la gestión presidencial, lo cual hace que el centralismo y concentración de funciones den lugar a una inadecuada institucionalidad pública y de bajas políticas de descentralización que no posibilitan una adecuada atención de las demandas de la población.

Es necesario desarrollar urgente, capacidades de integración de los planes locales hacia una estrategia nacional de desarrollo, atendiendo la demanda habitacional de los guayaquileños, desarrollando modelos de gestión local participativa.

Mejoramiento de los procesos productivos de materiales de construcción.

Es un trabajo junto con el Ministerio de industria y Comercio que garantiza la provisión bajando costo de materiales de construcción en especial los más comunes: cemento y hierro.

Incentiva el desarrollo y normalización de producción de materiales de construcción industrial y artesanal, incentiva el mercado de estos materiales mediante la importación masiva, negociaciones de gobierno a gobierno.

Guayaquil está caracterizado por un enorme sector popular, que, obviamente ostenta una baja capacidad de ahorro, generada como consecuencia de bajos ingresos y empleos inestables.

Todos estos factores se aglutinan como consecuencia de políticas ineficientes de un gobierno y un Municipio que generan rivalidades, lo cual conlleva a programas habitacionales limitados, y, estos sectores populares no pueden ser sujetos de crédito por los problemas antes mencionados.

Es por este motivo, que este sector guayaquileño, va resolviendo el problema habitacional por sus propios méritos y esfuerzos. Van resolviendo el problema primero con las invasiones y posteriormente con la autoconstrucción.

Las invasiones es un primer paso dado por el sector popular para tratar de resolver el problema habitacional, para luego, apropiado del terreno proceder a autoconstruir una vivienda que, les demora de tres a diez años en terminarla.

El problema de la autoconstrucción son los materiales pobres y de poca durabilidad utilizados para estas casas: mangle, tablas, cañas, zinc, etc., Estas casas no se encuentran protegida ante desastres naturales como: lluvias, inundaciones, vientos fuertes, etc.

3.3. Acción de la empresa privada y convenios con el Seguro Social.

Existe una permanente traba de crédito hipotecario para familias de escasos recursos económicos y con un trabajo inestable, o subempleada, estos individuos son vulnerables a los asentamientos precarios, esto trae como consecuencia inundaciones o deslaves, sin ninguna clase de protección. (IESS, 2010).

A pesar del incentivo a políticas macroeconómicas para tratar de estabilizar la economía y las políticas internas aun no logran mantener el equilibrio habitacional. Políticas que marginan del crédito a las familias más pobres de Guayaquil por no cumplir con requisitos básicos.

No existe una oferta de vivienda económica para los segmentos de bajos ingresos y que se benefician del bono. Existe una alianza con el Seguro Social y la empresa privada para generar ofertas de vivienda. Estos tienen como base los fondos y el porcentaje de cuota de afiliación. El Seguro Social ayuda a aquellos que cumplen principalmente con el requisito de llegar a las 36 aportaciones con dicha institución gubernamental, el IESS por medio del BIESS, el banco del seguro social, paga a la empresa privada el valor de la vivienda, para que el asegurado pase a tener la deuda con el seguro social con el beneficio de la casa propia (IESS, 2010).

3.4. Análisis de la incapacidad de créditos para los demandantes de vivienda en Guayaquil.

Cada familia que vive en una vivienda infrahumana puede contar una historia única sobre las circunstancias que las llevaron ahí. Las guerras o los desastres naturales; el subempleo o la falta de educación adecuada; el alto precio de los terrenos o la migración hacia países industrializados en búsqueda de mejor vida (http://www.habitat.org/lc/lac_eng/pdf/).

Pero cuando escuchamos la historia de cada familia, comenzamos a reconocer patrones; y, es al reconocer esos patrones que nos damos cuenta que necesitamos examinar las causas de las viviendas infrahumanas, familias de cinco o seis miembros que viven alquilando media vivienda y marginados de créditos hipotecarios (http://www.habitat.org/lc/lac_eng/pdf/).

Pobreza, bajos ingresos familiares y desempleo.

En Guayaquil, el indicador de pobreza pasó de 12.3% a 9%, refleja un alto nivel de pobreza para una ciudad urbana, y puerto principal (INEC, 2010).

La pobreza se exagera en áreas rurales; en el 2010 el 64% de las personas en áreas rurales vivían por debajo de la línea de pobreza, una cifra que aumentó en términos absolutos y relativos desde el 2000 (INEC, 2010).

En la ciudad de Guayaquil el movimiento de los pobres de las áreas rurales hacia las áreas urbanas ha sido una de las tendencias más importantes en los últimos 40 años.

Nivel de vivienda infrahumana.

La vivienda infrahumana son asentamientos precarios familiares que se incluyen en la sociedad y han sido productos de invasiones y autoconstrucciones.

En la ciudad de Guayaquil sigue creciendo las familias que viven en viviendas inadecuadas. El déficit de viviendas dignas sigue creciendo. Mientras que el aumento de la demanda anual es de 100000 villas, de censo a censo esa demanda se torna a un millón, esto a pesar de los programas gubernamentales de vivienda en el país, en la ciudad (INEC, 2010).

Si bien que la existencia de asentamientos informales puede brindar alguna ventaja para los pobres al ofrecerle terrenos asequibles y suplencia de vivienda, una serie de problemas acompaña la vida en estos asentamientos.

Además de una carencia de infraestructura y servicios básicos (incluyendo agua, alcantarillado y basura), las personas que viven en asentamientos informales a menudo soportan altos índices de criminalidad, tráfico de drogas y actividad del crimen organizado, la amenaza del desahucio, enfermedades, largos viajes al trabajo y a veces la muerte.

Es el precio que muchas veces tienen que pagar algunos individuos limitados al acceso al crédito hipotecario. Existen trabas para que las personas puedan acceder a vivienda nueva, una de esas es el empleo fijo, que algunas personas no lo poseen, derivado de esto está un ingreso medio familiar, y una capacidad de ahorro, destinada a cubrir esa necesidad de vivienda.

Los investigadores se han dado cuenta que el costo de comprar servicios tales como el agua y la electricidad fuera del sector formal es significativamente más alta que en el sector formal, aumentando así la pobreza en áreas de asentamientos.

Para satisfacer los costos crecientes de bienes básicos y mejoras en vivienda, los pobres han recurrido a “estrategias de sobrevivencia” que conducen al hacinamiento, tal como compartir sus hogares con familiares, subarrendar a inquilinos, y vender parte de sus lotes. Los aspectos negativos y ocultos de la vivienda de autoayuda incluyen poca estandarización y básicamente cero cumplimiento con los códigos de seguridad, planos de distribución que son ineficientes y están desactualizados para las necesidades reales, habitaciones sin terminar y pobremente equipadas, y uso excesivo de lotes de viviendas por medio de subdivisiones, lo cual conduce a la inseguridad de algunos de sus residentes

El acceso al crédito hipotecario afecta de manera particular a las mujeres de Guayaquil. Los obstáculos que las mujeres enfrentan al tratar de obtener vivienda digna incluyen (INEC, 2010) (IESS, 2010):

- 1.- Discriminación estructural (en la forma de leyes y prácticas que no apoyan los derechos de igualdad de las mujeres a la tenencia de terrenos y vivienda).

- 2.- La cantidad desproporcionada de familias en pobreza con mujeres como cabeza de hogar (38 por ciento en América Latina).

3.- La cantidad desproporcionada de personas desplazadas y refugiadas (70 al 80 por ciento en todo el mundo son mujeres y niños).

4.- La cantidad desproporcionada de mujeres y niños que sufren de desahucios forzados.

5.- Y la carencia de información desgregada de género disponible sobre soluciones y problemas relacionados con la vivienda inadecuada y el acceso al crédito.

CAPÍTULO IV

Conclusiones y Recomendaciones

4.1. Conclusiones

4.2. Recomendaciones

CAPÍTULO IV

Conclusiones y Recomendaciones

4.1. Conclusiones

El problema habitacional es uno de los más importantes de la economía y la sociedad moderna. Especialmente en los países subdesarrollados como el Ecuador. En la ciudad de Guayaquil es un problema derivado de una serie de dificultades que lo exacerban. Luego de haberlo estudiado se considera que las siguientes son las principales conclusiones que se derivan deductivamente del estudio y análisis de este problema.

1.- La vida económica urbana nos presenta una serie de problemas tales como: salud, educación, empleo, etc., Hay que tomar en cuenta aspectos de la vida urbana que son: los servicios, transporte y la vivienda particularmente. Es por este motivo, que la vivienda ha sido un problema fundamental de la vida urbana moderna. Transformándose como necesario y vital para el ser humano.

2.- El problema no solo es social. Es también económico. Puesto que para que exista una demanda de vivienda debe y tiene que existir fuentes de ingreso para satisfacer dicha demanda. Esto es lo que da lugar a la economía de la vivienda, a la oferta y demanda habitacional. Oferta que también viene de instituciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales. Pero también de una demanda familiar e individual que englobe aspectos como empleo fijo, capacidad de ahorro y un ingreso medio familiar.+

3.- El incremento permanente de las urbes modernas generan tres problemas básicos: los servicios, el transporte y la vivienda. El país no se encuentra capacitado estructuralmente para enfrentar todos estos problemas que afectan al entorno y al desarrollo socioeconómico. Hallándose limitado a políticas magras, ineficientes sin buscar un beneficio social, siguiendo anclados a lo que decidan países industrializados.

4.- La ciudad de Guayaquil, es uno de los centros de mayor importancia económica y poblacional del país. Desde hace más de cinco décadas ha tenido un considerable crecimiento como consecuencia del funcionamiento del sistema económico, social y político nacional, dando como resultado el primer puerto junto con la capital. Se constituyen en centros polarizados de la mayor parte de la actividad comercial, industrial y administrativa.

5.- La estructura productiva bananera de la década de los 50 fue controlada en nuestro país en forma mistificada, lo cual generó una desatención en el proceso de urbanización, dando como resultado una demanda insaciable de vivienda y una oferta inadecuada e ineficiente, generando un déficit anual que exacerba la economía de la urbe porteña, deteniendo su desarrollo.

6.- En los países subdesarrollados el problema habitacional se torna grave, no encuentran soluciones acordes a una salida del problema a cada país. No son capaces de elaborar buenas políticas económicas, de inserción social, que beneficie tanto a las condiciones de vida como a la reproducción poblacional y recursos humanos. Teniendo sacrificios generales y beneficios concentrados.

7.- El problema de la oferta y demanda de vivienda en Guayaquil es de carácter estructural en lo social y económico. Esto debido a la capacidad de reproducción de condiciones de vida, tan importante como el alimento. Cada vez que se reproduce la población a su vez se reproducen las

condiciones a un hábitat, buscando los individuos satisfacer su necesidad económica sea por cualesquier medio.

8.- El problema se agrava cada vez más, debido a que existe una inmigración campesina, sierra-costa, hacia ciudades intermedias, y, por la existencia de un mercado habitacional que no responde. Esto exacerba las dificultades individuales para acceder a un crédito hipotecario. A esto hay que añadir que no alcanzan los programas habitacionales en Guayaquil para clases medias y populares, donde es este el sector polarizado más necesitado de Guayaquil.

9.- Existen dos características lo económico y lo social. Esto nos conduce a dar soluciones al problema por medio de los asentamientos informales, y, de la empresa pública y privada. Los individuos tratan de dar sus propias soluciones al problema de la vivienda acudiendo a los asentamientos informales, para buscar una salida a dicho problema.

10.- Existe un elevado déficit económico en el Ecuador y en la ciudad de Guayaquil principalmente, antes de la dolarización. Un constante déficit monetario y fiscal, un aumento excesivo de la tasa de interés, hacían desestabilizar la economía, desatendiendo problemas primarios. A partir del 2004 se fue recuperando. Lo hizo tratando de reacomodar y estabilizar indicadores financieros y sociales con políticas comerciales, inserción social, educacional, salud, etc.

11.- Los agentes económicos encaran el problema de la vivienda de la siguiente manera: los agentes privados para clases medias y sectores populares con capacidad de ahorro; el gobierno por medio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Seguro Social con su actual Banco el BIESS, mutualistas, bancos y empresas constructoras; y, asentamientos informales.

12.- El Seguro Social por su lado proporciona créditos para la vivienda. Tratando de satisfacer la demanda de vivienda. Dichos créditos son elaborados para personas con un ingreso superior a 500 dólares, marginando a la gran mayoría de la población. Constructoras privadas se unen con el seguro social. Actualmente los créditos que proporciona el seguro social son para ciudadelas como: “La Perla”, “Ciudad Victoria”, “Arcos del río”, “Mucho Lote 2”, “Macro Lotes 4, 7 y 8”, “Villa España 1 y 2”, etc.

13.- El Estado estructura políticas habitacionales acordes a las necesidades de la población. Estos planes están estructurados por etapas denominados: “Ciudad Victoria”, “Ciudad Olimpo” y “Ciudad Olmedo”, que tratan de paliar la demanda habitacional en la ciudad de Guayaquil. El Estado gracias a la creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en 1963, y el actual Banco del Seguro Social BIESS dan facilidades a individuos para que accedan a un crédito hipotecario.

14.- La banca privada y sus planes habitacionales elaborados para sujetos que superen el sueldo de 1000 dólares en adelante, es un sueldo alto. En la ciudad de Guayaquil este sector es minoritario, escaso; personas que tengan una gran capacidad de ahorro. Estos planes están ubicados en la vía Samborondón, ciudadelas con un conjunto residencial privado. Ciudadelas como: La Joya, Ciudad Celeste, Punta Esmeralda, Costa Verde, etc.

15.- Organizaciones no gubernamentales como la de Hogar de Cristo, presta atención al sector mayoritario en Guayaquil, el sector popular. Esta fundación fabrica casas a personas aisladas que no son sujeto de crédito en la banca privada, o no poseen seguro, tienen un empleo informal, el cual solo les permite acceder a este tipo de viviendas que tienen una vida útil de cinco años, debido a que, son viviendas hechas de caña picada, expuestas a peligros y desastres naturales.

16.- Al evaluar lo analizado en sentido económico y social. Podemos decir que el problema de la vivienda es el resultado del ineficiente modelo de desarrollo. En amplios sectores de la población no encuentran oportunidad de empleo con apropiado nivel de remuneración. También la inmigración campesina y las elevadas tasas de urbanización forman en la ciudad de Guayaquil los barrios periféricos y los hacinamientos urbanos que no solo constituyen a la expresión de marginalidad, sino también son el resultado del bajo nivel de vida que soportan.

4.2. Recomendaciones

1.- Al gobierno central, que elaboren políticas de vivienda, de inclusión social, para los estratos sociales más pobres en Guayaquil, que estas políticas estén dirigidas a estructurar y crear casas para personas que están sumergidas en un empleo informal, con oportunidades limitadas, pensando siempre en el sector social y no en el capital. Satisfaciendo las necesidades individuales y familiares de los guayaquileños.

2.- A la Asamblea Nacional Constituyente que sean capaces de construir leyes acordes a los sectores magros de Guayaquil, donde forman el cinturón de miseria urbano, estas leyes deben estar dirigidas y tener como objetivo bajar el índice de miseria estableciendo casas asistenciales que alberguen personas que no tienen donde vivir, un pago accesible al entorno social, al salario básico, que los arriendos solo sean con un mes de garantía amparados en la Ley.

3.- A las personas en general, que luchen por obtener un crédito para vivienda, un lugar donde estar seguros y protegidos, el sueño de todo ser humano es poseer una vivienda, que ese sea uno de los objetivos básicos a trazarse, tan básico como el alimento.

4.- A las personas de otros cantones que no busquen en Guayaquil una ciudad albergue, que no se queden en ella por demasiado tiempo, porque ocupan espacio físico y la hacen tener el índice más alto de desempleo urbano y subempleo. Los inmigrantes solo buscan hacinamientos e invasiones, si el resto de personas no vendría a Guayaquil en busca de trabajo, bajarían estos índices de mendicidad social en Guayaquil.

5.- Al Municipio de Guayaquil, que sea un ente regulador y que continúe la gestión de legalizar terrenos urbanos, que las invasiones se tornen ciudadelas, que posean servicios básicos como el agua potable y la educación, que construyan nuevos proyectos en unión con el gobierno nacional en beneficio de los habitantes de Guayaquil.

6.- A la empresa privada que encuentren en Guayaquil una ciudad modelo para invertir en proyectos de vivienda, que junto con el seguro social y sus convenios beneficien a los trabajadores de Guayaquil.

Bibliografía

- Richard Anderson. (1973).
- Soberán, Jorge. (1989).
- Blanes Lorens. (1996).
- Baigorri A. (2000).
- Rivarola Domingo. (2000).
- Adelantado J. (2003).
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Constitucion de la República del Ecuador*. Ecuador.
- BCE. (2010).
- CEPAL. (2010).
- Gilbert A. (2010).
- IESS. (2010).
- INEC. (2010).
- M.I. Municipalidad de Guayaquil. (2010).
- MIDUVI. (2010).
- Ministerio Urbano de Vivienda del Ecuador. (2010).
- BCE. (2010-2011).
- Arboleda Moreano. (2011).
- BIESS. (2011).
- *La Revista, El Universo, Guayaquil*. (14 de Octubre de 2011). Obtenido de <http://larevista.ec/especiales/construccion/casa.html>
- MIDUVI . (2011).
- Banco Interamericano de Desarrollo. (s.f.).
- Censos, I. N. (2008). INEC. eCUADOR.

Censos, I. N. (2010). INEC. Ecuador.

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda (MIDUVI). (s.f.).

Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil. (s.f.).

Susana, A. (2000). Aravena Susana.

Cronograma de trabajo

ACTIVIDADES	TIEMPO (meses)				
	1	2	3	4	5
Revisión de bibliografía	■	■	■	■	■
Preparación de información	■				
Pruebas de formularios		■			
Elaboración de la investigación		■			
Aplicación de conocimientos		■	■		
Análisis de resultados			■	■	
Revisión de Tutoría	■	■	■	■	■
Revisión definitiva					■
Entrega de tesis y sustentación					■